PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Lot 01 : 143-145 chemin du four à CHATEL EN TRIEVES

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT ET UN JUIN

1°) La description de l'Immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

Le lot 01, parcelle 1382, est situé sur le commune de CHATEL EN TRIEVES, CORDEAC, lieu dit La Sagne, 143, 145, chemin du Four.

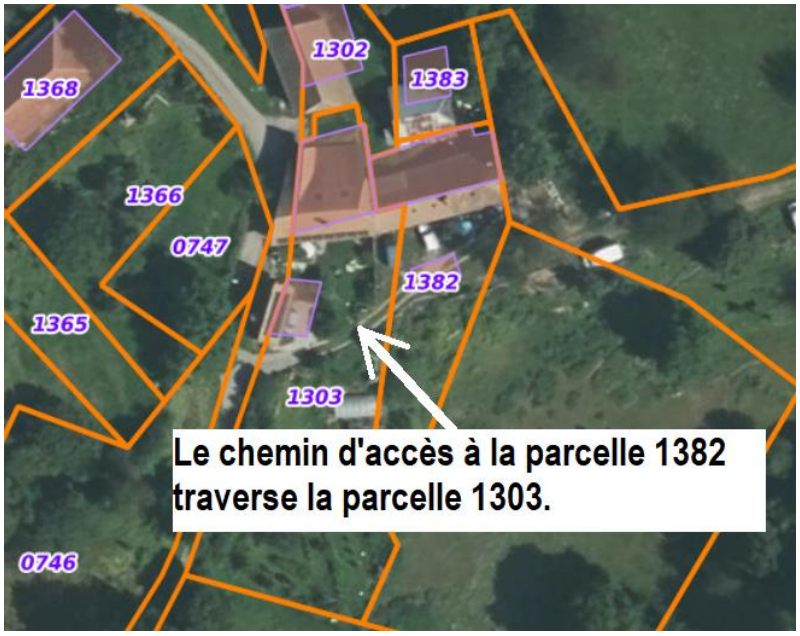
La commune de CHATEL EN TRIEVES résulte de la fusion des communes de CORDEAC et de SAINT SEBASTIEN.
Le village de CORDEAC est situé dans le Trièves, à 900 mètres d'altitude, entre l'Obiou, extrémité nord du Dévoluy et la faille du Drac séparant ici le Trièves de la Matheysine.
A Cordéac, il y a une école primaire.
A Saint Sébastien, il y a un café épicerie et deux kinésithérapeutes.
Pour un médecin, un infirmer, les pompiers, le collège, les commerces quotidiens, il faut se rendre à Mens (10 km) ou La Mure (16 km).
Gap et Grenoble sont à 55 km.
La station de ski de Superdévoluy est à 30 km.

Désignation cadastrale de la propriété

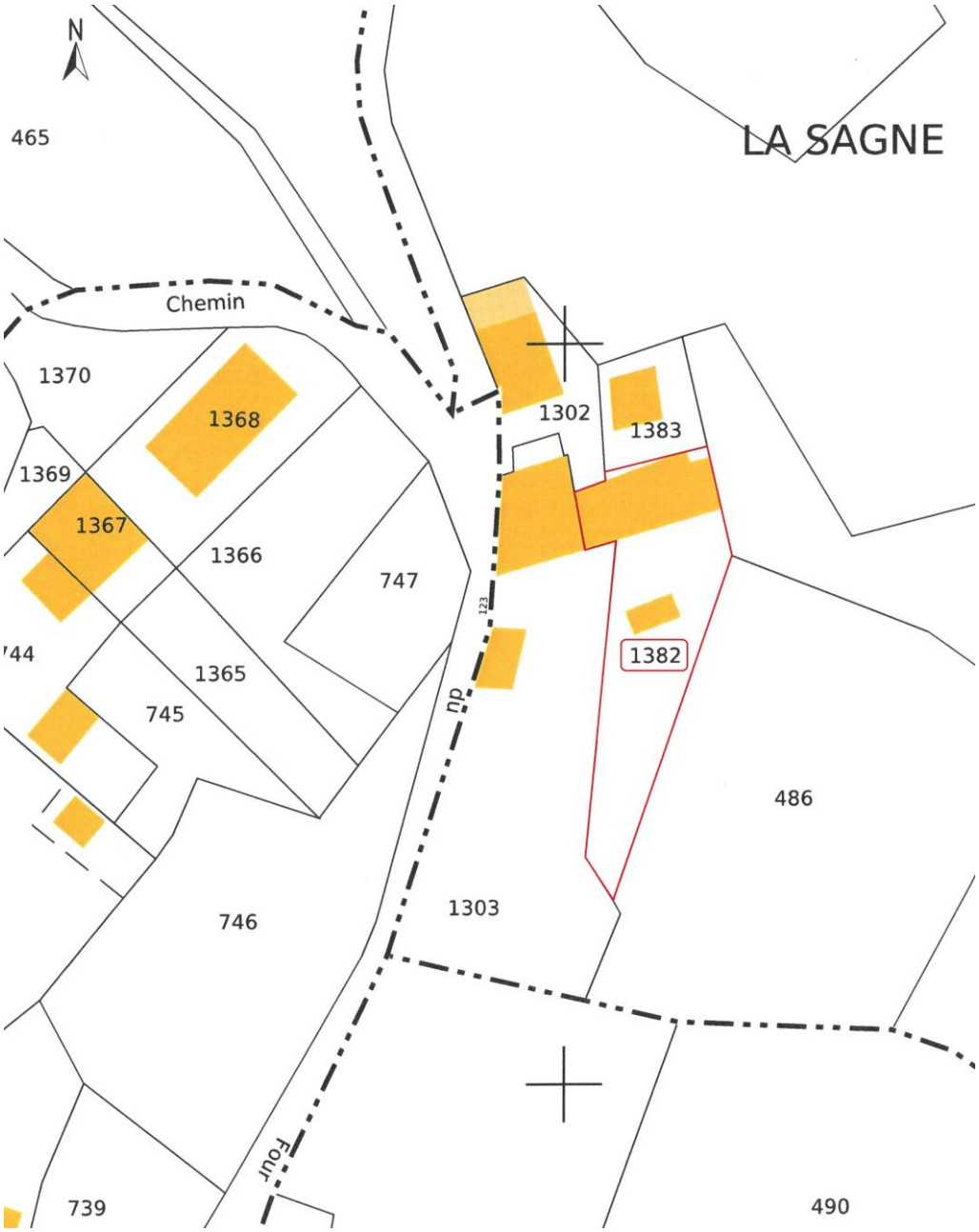
Section	N°	Lieudit
A	1382	LA SAGNE

Le lieu-dit LA SAGNE est situé immédiatement à côté du lieu-dit HAMEAU DE RIBEYRE.

Le chemin d'accès à la parcelle 1382 traverse la parcelle



La parcelle A 1382 résulte de la division de la parcelle A 487 en A 1382 et 1383



Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Le bâtiment est situé à l'extrémité Nord-Est du hameau de Ribeyre.
Le chemin rural qui conduit à ce hameau est étroit et pentu.
Le chemin d'accès à la parcelle A 1382 est également étroit et pentu.
Ce chemin d'accès traverse la parcelle A 1303 d'Est en Ouest.
La façade principale et les ouvertures sont situées du côté Sud.

(Photo 01)

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Du côté gauche, la façade sud est en pierres apparentes.
Du côté gauche, il n'y a pas de volets aux fenêtres.
Du côté gauche la toiture est constituée de tuiles écailles, d'aspect récent.

Du côté droit, la façade sud est recouverte d'un enduit clair.
Il y a quelques fines fissures sur la façade.
Du côté droit, les volets sont peints en bleu.
Du côté droit la toiture est constituée de tuiles écailles, d'aspect ancien.
Devant la façade principale, il y a une avancée au rez-de-chaussée, à usage de vestibule.
Je note que cette avancée déborde légèrement sur la parcelle voisine, A 485

(Photos 01 à 05)

Sur le côté, la façade est en pierres et en moellons de béton, sans enduit.
En haut, il y a l'ébauche d'un balcon avec un sol de fortune, sans grade corps.

(Photos 06 0 07)

La façade arrière est en pierres apparentes et en moellons sur la gauche.
La toiture est en tuiles écailles.
La partie droite de la toiture est plus récente que la partie gauche.
Une porte de garage donne accès à la partie supérieure du bâtiment (3ème partie décrite ci-dessous)

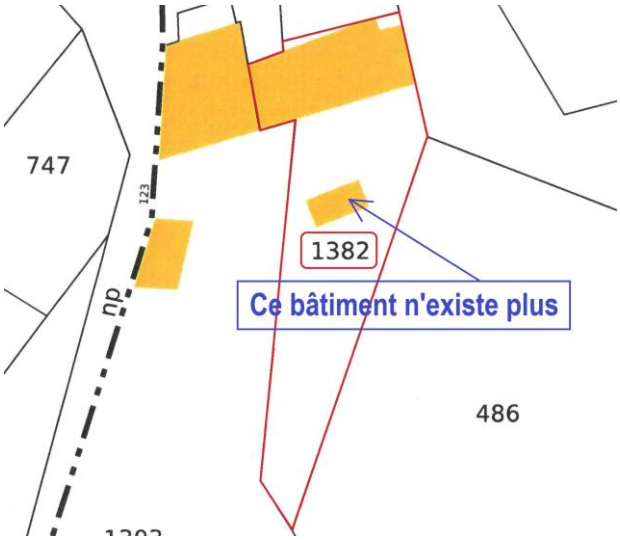
(Photos 08 à 10 et 53)

Devant le bâtiment, il y a une petite terrasse avec une fontaine et un espace où l'on peut garer des véhicules.

(Photos 11 à 12)

La partie sud de la parcelle est en pente, actuellement en friche.
Le petit bâtiment indiqué sur le plan cadastral n'existe pas.
Monsieur X me précise qu'il a été démoli depuis plusieurs dizaines d'années.

(Photo 13)



Description des parties intérieures de l'immeuble :

Il y a trois parties distinctes :

1. **La partie de droite, habitée par Monsieur X et son épouse,**
2. **La partie de gauche, non habitée,**
3. **La partie supérieure à laquelle on accède par l'arrière.**

1/ La partie de droite, habitée par Monsieur X et son épouse,

Vestibule :

La porte du vestibule et les fenêtres sont en bois, peintes en bleu.
La peinture de la porte et des fenêtrés est ancienne.
Le sol est carrelé.
Une vieille fenêtre de toit apporte également de la lumière.
Il y a des traces d'humidité et la peinture est cloquée sous cette fenêtre de toit.
Trois marches conduisent à la cuisine.
Il y a un radiateur branché sur le chauffage central.

(Photos 14 à 16)

Cuisine :

Le sol est carrelé avec de grands carreaux.
Le plan de travail et le mur au-dessus du plan de travail sont carrelés avec des petits carreaux.
L'évier à un bac est en bon état.
Le plafond est peint en blanc, les murs sont peints en vert.
Une porte et un passe plats de forme arrondie donnent sur la salle de séjour.

(Photos 17 à 18)

Salle de séjour :

Le sol est carrelé avec de grands carreaux.
Les murs sont recouverts d'un enduit ocre.
Entre les poutres en bois, le plafond est blanc.
La fenêtre en bois est équipée de double vitrage.
L'âtre de la cheminée n'est pas équipé d'un foyer vitré.

(Photos 19 à 21)

Local technique et WC :

Dans ce local, se trouve une vieille chaudière.
Sur le côté, il y a un cabinet de toilettes avec un petit lavabo.
Les murs sont en briques.

(Photos 22 à 23)

Escaliers conduisant à l'étage :

La cage d'escalier peut être fermée par une porte vitrée à petits carreaux.
Les marches sont en bois, en bon état.
D'un côté, le mur est recouvert d'un crépi blanc.
De l'autre côté, le mur est en plaques de plâtre, sans peinture ni enduit.

(Photos 24 à 26)

Palier à l'étage :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs sont recouverts d'enduit.
Le plafond est recouvert de papier peint cloqué.
Les poutres de la charpente sont visibles.

(Photos 27 à 28)

Chambre 01 :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs sont recouverts d'enduit rustique.
Le plafond est blanc.
Le joint du double vitrage de la fenêtre est en mauvais état.

(Photos 29 à 30

Chambre 02 :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs sont recouverts d'enduit rustique.
Le plafond est blanc.
La fenêtre est munie d'un vieux double vitrage

(Photos 31 à 32)

Salle de bains :

La baignoire d'angle est propre et spacieuse.
Le sol et les murs sont carrelés.
Le meuble supportant le lavabo est carrelé.
Les robinets sont en bon état.
Il y a des coulures sur le joint du double vitrage de la fenêtre.

(Photos 33 à 34)

WC :

Le sol est carrelé.
Les murs sont recouverts d'un enduit rustique.

(Photo 35)

2/ La partie de gauche, non habitée

Cette partie de la maison n'est pas habitée et n'est pas habitable en l'état.

Pièces principale à usage de cuisine et salle de séjour :

La porte vitrée est ancienne, sale et non entretenue.
L'évier en inox est sale, il est posé sur un plan de travail rudimentaire.
Une petite fenêtre est munie de double vitrage.
Le sol est carrelé.
Un emplacement est réservé pour une cheminée.
Les murs et le plafond sont blancs, sales.
Un mur est recouvert de briquettes rouges.

(Photos 36 à 39)

Le couloir :

Le couloir est à l'état brut.
Les murs sont en briques, en moellons et en pierres.
Le sol est une plaque de bois aggloméré.
Cette plaque de bois s'enfonce sous mon passage.
Des câbles pendent dans tous les sens.
A l'arrière du couloir, il y a une zone obscure, avec un trou à l'arrière du doublage en plaques de plâtre.

(Photos 39 à 42)

La salle d'eau :

Cette pièce est équipée d'un WC, d'un lavabo et d'un bac à douche.
Le sol est carrelé.
Les murs sont carrelés au-dessus du bac à douche, du WC et du lavabo.
Le papier peint est décollé.
Il y a une tache noire dans le bac à douche.
Il y a des gravats sur le sol et dans le bac à douche.
La faïence et le mur sont piquetés à l'arrière des WC.

(Photos 43 à 46)

Pièce 1 :

Le sol est constitué d'un vieux plancher.
Les murs sont en partie recouverts d'un crépi écrasé, en partie en pierres apparentes.
Un morceau de plaque de plâtre est décroché.
Le plafond est en bois.
Il a des gravats sur le sol.

(Photos 47 à 48)

Pièce 2 :

Le sol est carrelé.
La porte d'entrée est une vielle porte en bois avec une partie vitrée.
Les murs sont en partie peints en blanc, en partie recouverts d'un lambris.
Le compteur électrique est dans cette pièce.
A l'arrière de cette pièce, il y a un réduit qui pourrait servir de placard.

(Photos 49 à 52)

3/ La partie supérieure à laquelle on accède par l'arrière :

Cette partie de la maison n'est pas habitée et n'est pas habitable en l'état.

Une vielle FIAT Panda est garée dans cette partie du bâtiment.

Le sol est en partie en béton, en partie en bois.
Des ouvertures ont été créées du côté sud avec mise en place d'huisseries déjà vieillissantes.
Un étage a été créé par un assemblage de poutres et chevrons d'aspect récent.
Un escalier de meunier conduit à cet étage.
La porte d'entrée est une porte de garage.
A l'étage, des cloisons en plaque de plâtre ont été posées.
Les plaques de plâtre ne sont ni jointées ni peintes.
Rien n'est terminé.
L'ensemble est couvert de poussière

(Photos 54 à 62)

Mode de chauffage

Pour la partie de droite, habitée par Monsieur X et son épouse, le chauffage est assuré par une vielle chaudière à fioul reliée à un système de chauffage central.

Il n'y a pas de chauffage pour la partie de gauche et pour la partie supérieure.

Evacuation et traitement des eaux usées

Une visite doit être effectuée avec le technicien du SPAC, service public de l'assainissement non collectif.
Le rapport du technicien sera joint aux pièces de la procédure ultérieurement.
Dans l'attente de ce rapport actualisé, je joins au présent acte le rapport du 19.12.2019.

Date de la construction ou date de fin des travaux

Inconnue.

2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

1. La partie de droite est habitée par Monsieur X et son épouse,
2. La partie de gauche n'est pas habitée,
3. La partie supérieure à laquelle on accède par l'arrière n'est pas habitée.

3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété, le cas échéant :

Il n'y a pas de syndic.

4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Monsieur X me précise que le compteur électrique est situé dans la partie gauche de la maison.
Monsieur X m'expose et me demande expressément de préciser qu'il considère que ce compteur électrique devra être déplacé par l'acquéreur sur la parcelle 1383.

Les diagnostics immobiliers :

La surface habitable,

L'état de superficie établi par la société Expert-diag-38 est annexé au présent procès-verbal.

Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique est joint au présent acte.

Le diagnostic amiante

Le diagnostic amiante est joint au présent acte.

Le diagnostic électricité :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure électrique est joint au présent acte.

Constat de risque d'exposition au plomb :

Le diagnostic de risque d'exposition au plomb est joint au présent acte.

Le diagnostic termites :

La commune de CHATEL EN TRIEVES n'est pas dans une zone contaminée, le logement dont il s'agit est exempté de ce diagnostic.

Le diagnostic gaz

Le diagnostic gaz ne concerne que les logements comportant une installation intérieure de gaz, ce qui n'est pas le cas du bien immobilier objet de la présente procédure.

ERP « Etat des risques et pollutions »

L'état des risques et pollutions est joint au présent acte.

Le diagnostic assainissement :

Le bien immobilier objet de la présente procédure n'est pas raccordé au réseau communal de traitement des eaux usées.
Le 19.12.2019, le technicien du SPANC avait rendu un rapport concluant à la non-conformité du réseau.
(Absence complète d'installation, rejet direct au ruisseau)
Ce rapport était valable 3 ans.
Depuis, le réseau est resté dans le même état, absence complète d'installation, rejet direct au ruisseau.
Je joins au présent acte le rapport du 19.12.2019.
Le rapport du technicien du SPANC actualisé sera joint aux pièces de la procédure ultérieurement.

Au cours de mes constatations, j'ai pris 62 photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.